

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-16

11.1.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Arealavvik – 6,7 % av 119 kvm – utmåling – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En 4-roms leilighet i Drammen oppført i 1900 ble solgt "som den er" for kr 4,285 mill., og overtatt av kjøper den 19.4.17. Ved salget ble det opplyst at boligens areal var 119 kvm i bruksareal (BRA) og 118 kvm i P-rom. I forbindelse med videresalg i 2019 innhentet kjøper en ny tilstandsrapport, hvor BRA og P-rom ble målt til 111 kvm. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om boligens areal. Partene var uenige om hva som var boligens faktiske areal, og det ble fremlagt en rekke ulike kontrollmålinger. Selskapet viste til at oppmålingene fra de fem forutgående salgsprosessene alle viste forskjellige resultat. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 288 067, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av arealavvik, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en 4-roms leilighet i Drammen oppført i 1900.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

P-rom / BRA: 118 m² / 119 m²

BRUKSAREAL (BRA):

119 m²

AREAL PR. ETASJE (BRA):

119

AREAL I P-ROM (PRIMÆRE ROM):

118 m²

Det er rommenes faktiske bruk som avgjør om det defineres som P-ROM og speiler ikke nødvendigvis hva som er godkjent av kommunen.

Inngår i p-rom:

Yttergang, gang, spisestue, kjøkken, 3 soverom, stue, bad, omkleddning og WC.

Arealbeskrivelsene er iht. NS 3940 og er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst utarbeidet av takstmann P., hvor det fremgikk at det totale bruksarealet var på 119 kvm, og P-rom var 118 kvm.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,285 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.1.17, og overtatt av kjøper den 19.4.17.

I forbindelse med videresalg i august 2019 engasjerte kjøper en takstmann som foretok ny arealoppmåling av leiligheten. Kjøpers takstmann H. målte leilighetens BRA til 111 kvm. Fra takstmannens uttalelse hitsettes:

Jeg målte flere ganger og føler meg ganske sikker på målingen. Da den ble solgt i 2013 ble den målt til 112 m2. Det kan være snakk om kun desimaler mellom denne og min måling.

Uten at jeg skal mene for mye om dette tror jeg feilen er begått forrige gang, og at takstmann ikke har særlig lyst til å være åpen for feilmåling, det kan jo gi et erstatningsansvar.

Men leiligheten var krevende, og derfor kan det også fort oppstå noe differanse. Nå er vi i det minste to som har kommet til 111 m2 og 112 m2, og da føler jeg meg ganske sikker på at det er i dette området leiligheten ligger. Skulle gjerne satt den så høyt som mulig, men å videreføre det jeg mener er feil kan jeg nesten ikke gjøre.

Ifølge kjøper gjennomførte takstmannen til sammen fire kontrollmålinger, og kom frem til 111 kvm hver gang.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 23.9.19.

Kjøper undersøkte videre hvilket areal som var oppgitt ved tidligere salg. Det ble i den forbindelse fremlagt en annonse fra Finn.no datert 3.9.13, opplyst å være fra selgers kjøp. I annonsen fremgikk:

Primærrom: 108 m2
Bruttoareal: 121 m2
Bruksareal: 112 m2

Videre sendte kjøpers boligkjøperforsikring intern takstmann R. på befaring. Fra notat datert 15.11.19 hitsettes:

Ifølge verdi- og lånetakst datert 12.12.16 som er utarbeidet i forbindelse forrige salg, har leiligheten et BRA på 119 m2. Kontrollmåling av leiligheten er foretatt av undertegnede den 04.11.19. Målingen er utført i henhold til takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Leiligheten er vanskelig å måle på grunn av romgeometrien, noe avvik kan forekomme. Arealet er målt til 110 m2 BRA. Arealavviket er på 9 m2.

Deretter innhentet kjøper en verdivurdering fra eiendomsmegler A., hvor det fremgikk følgende:

Det er en litt rar arealhistorikk på leiligheten, ser jeg ut fra Eiendomsverdi.

Nesten alle gangene leiligheten har blitt solgt har den litt forskjellige arealer, så her er åpenbart takstmennene ikke helt enig hvordan leiligheten skal måles opp.

De dere kjøpte av i 2017 kjøpte leiligheten i 2014, og da var arealene oppmålt til 108 i p-areal og 112 i BRA.

Mens når de selger leiligheten i 2017 til dere så er den plutselig blitt 118 i p-areal og 119 i BRA.

Et faktisk arealavvik på 7-8 kvm kan ha betydning for markedets betalingsvillighet, hvis man ser slavisk på antall kvm-pris.

Markedet vurderer nok flere faktorer enn kun kvadratmeter når de skal velge å kjøpe en bolig, men det er overveiende stor sannsynlighet at arealavviket har medført en lavere pris enn hvis den hadde f.eks vært 119 kvm i BRA.

Ser man på kvm-prisen for disse leilighetene ligger den +/- kr 38 000 og med et arealavvik på 7-8 kvm kan man legge til grunn en lavere pris på +/- kr 200 000

Selskapet engasjerte deretter takstmann P. som utarbeidet verdi- og lånetaksten ved salget for befaring. Fra takstmannens vurdering hitsettes:

Hei igjen, jeg har kontrollmålt leiligheten sammen med selger.
Bruksareal for leiligheten mener jeg er på ca. 115 m2 bra.

Det er litt vanskelig å måle leiligheten 100% riktig, den ene gavlveggen skråner i hele sin lengde.
Det er også et skap/bod som kan vurderes noe ulikt.

Leiligheten har vært solgt flere ganger siden 2003, ingen av arealene er oppgitt likt.

Jeg har funnet flere arealer fra tidligere salg, jeg har satt opp det jeg har funnet og oppgir årstall, bruksareal og bruttoareal.

2003- 114/123

2004- 116/132

2006- 116/128

2014- 112/126

2017- 118/124

2019- 111/120

Dette viser litt av hva slags utfordringer vi kan møte ved en befaring. Det er ofte store utfordringer med å måle hus og leiligheter som er fullt møblert og bebodd.

Kjøper anførte at det forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger var kjent med leilighetens størrelse slik den var oppgitt ved selgers kjøp i 2013. Det ble uansett gitt uriktige opplysninger om arealets størrelse, og avviket utgjorde 9 kvm. Et avvik på 7,6 % fra oppgitt areal var egnet til å virke inn på avtalen. Basert på kvadratmeterprisen på kjøpstidspunktet var verdiminuset beregnet til kr 324 075, som tilsvarte 7,5 % av kjøpesummen og dermed også utgjorde et vesentlig avvik.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende verdiminuset på kr 324 075, avhl. § 4-12 første ledd, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble ikke bestridt at det forelå et arealavvik fra det som ble opplyst ved salget i 2017. Imidlertid var det ikke dokumentert hvor stort det faktiske avviket var, idet målingene hadde vært ulike ved hvert salg siden 2003. Avviket hadde i alle tilfeller ikke virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret vurdering, anså ikke sekretariatet at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at arealavviket var stort nok til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet viste til at de fagkyndige var uenige om boligens størrelse.

Kjøper krevde saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte, og fremla en ny arealoppmåling fra firma R. etter gjennomført 3D-scanning av leiligheten. Firma R. målte bruksarealet til 111 kvm.

Selskapet har opprettholdt sitt standpunkt, og bl.a. vist til at takstmann P. foretok arealoppmåling innenfor de begrensningene som fulgte av mandatet ved utarbeidelsen av verdi- og lånetaksten, og hadde ikke forutsetning til å foreta en slik oppmåling som var gjort gjennom de avanserte metodene til firma R.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet arealavvik. Om det rettslige utgangspunktet for vurderingen har sekretariatet vist til følgende:

Nemnda har i lys av rettspraksis forsøkt å oppstille retningslinjer for hvilket arealavvik som anses tilstrekkelig stort til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8. FinKN 2011-423 gjaldt en leilighet oppgitt til å være 100 kvm som viste seg å ha et avvik på 6 %, hvor nemnda uttalte:

Det er i lys av praksis mulig at det er en veiledende nedre grense på 5 % for de minste leilighetene (under 50 m²), stigende til 6 % for leiligheter opp til ca 100 m². Flertallet ser det derfor slik at avviket i nærværende sak nærmer seg grensen for relevant avvik, men mener at et avvik på 6 % må være relevant for en bolig på 90-100 m².

Leiligheten i denne saken anses dermed som en større leilighet på over 100 kvm, og avviket må etter praksis av den grunn være på rundt 6 % for at det skal anses relevant etter avhl. § 3-8 første ledd. Dersom målingene til kjøpers takstmenn legges til grunn, taler det dermed for at avviket er tilstrekkelig stort til å utgjøre en uriktig opplysning etter bestemmelsen.

Nemnda slutter seg til dette.

Om den konkrete vurderingen av hva slags arealavvik som er sannsynliggjort i denne saken, har sekretariatet lagt til grunn følgende:

Imidlertid har både kjøpers og selskapets takstmenn uttalt at boligens areal var vanskelig å måle, noe som også kommer til uttrykk gjennom de ulike målingene som er gjort etter salget og ved alle salgsprosessene siden 2003. De øvrige målingene har variert mellom 112 og 116 kvm, hvor målingen fra selgers salg representerer den høyeste målingen, og målingen ved kjøpers videresalg den laveste. Vi ser at takstmann P. kan ha en viss egeninteresse i saken, men vi bemerker at gjennomsnittet for målingene i de ulike salgsprosessene er på 114,7 kvm, som ligger nærmere takstmann P.s kontrollmåling enn kjøpers målinger. I et slikt tilfelle utgjør det prosentmessige avviket kun 3,6 % av oppgitt areal, som ligger under den veiledende grensen på 6 %.

Sekretariatet finner det på bakgrunn av det ovennevnte vanskelig å legge til grunn at kjøpers takstmenn sine målinger på 110 og 111 kvm må legges til grunn som reelt areal i boligen. Det er opplyst at leiligheten er vanskelig å måle, og selgers takstmann har i tråd med dagens retningslinjer målt bruksarealet til 115 kvm. Uenighetene kan av den grunn heller ikke tilskrives endrede retningslinjer.

Vi bemerker at det er kjøper som har bevisbyrden for sitt krav, og vi kan på bakgrunn av det ovennevnte ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det faktiske avviket er tilstrekkelig stort til å anses relevant etter avhl. § 3-8 første ledd. Se til sammenligning FinKN 2017-679. Sekretariatet vil herunder vise til at ingen av de fremlagte takstuttalelsene har beskrevet oppmålingen de har foretatt nærmere, men kun oppgitt det totale bruksarealet. Det er i et slikt tilfelle vanskelig for sekretariatet å vurdere hva ulikhetene i oppmålingene skyldes.

Slik saken var dokumentert for sekretariatet ble det således ikke funnet sannsynliggjort at arealavviket utgjorde en opplysningssvikt etter avhl. § 3-8.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper fremlagt en ny sakkyndig vurdering om beregning av arealet i leiligheten. Firma R., som har foretatt en oppmåling av arealet med 3D-laserskanner, har vurdert dette til å være BRA 111 m², hvorav P-rom er 105,5 m² og S-rom er 5,5 m². Nemnda oppfatter ikke at selskapet har bestridd at selve metoden er velegnet til å beregne arealet. I brev av 1.12.20 har selskapet i stedet anført at denne mer avanserte metoden ikke kan danne grunnlag for kjøpers forventninger om arealet, eller sammenlignes med takstmann P.s oppmåling. Nemnda kan ikke se at selskapet kan høres med dette. Vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 er i utgangspunktet basert på om det objektivt sett er gitt uriktige opplysninger. I dette tilfellet har kjøper fremlagt et nytt dokumentbevis som etter nemndas syn sannsynliggjør at boligens areal i BRA reelt sett er 111 m². I lys av at salgsoppgaven har angitt boligens BRA til 119 m², foreligger et arealavvik på 8 m². Dette utgjør 6,7 % av boligens areal, og nemnda finner at dette etter praksis er tilstrekkelig til at det må anses å foreligge en mangel som har innvirket på kjøpet.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 for arealavvik har nemnda i sin praksis tatt utgangspunkt i en matematisk beregning med grunnlag i kjøpesummen og oppgitt areal, og utmålt prisavslag til et beløp tilsvarende ca. 2/3 av resultatet av denne beregningen. Dette utgangspunktet er kun fraveket der kjøper har godtgjort noe annet, typisk meglervurdering som vurderer boligens antatte pris med korrekt areal. Nemnda finner i dette tilfellet å ta utgangspunkt i den matematiske beregningsmåten, og finner på denne bakgrunn at prisavslaget kan settes til kr 192 044. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).